

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CALI  
Cali, veintinueve (29) de junio de dos mil veintitrés (2.023).

PROCESO: EJECUTIVO HIPOTECARIO  
DEMANDANTE: JULIA CASTRO CARVAJAL  
DEMANDADO: JORGE ENRIQUE FERRO HERRERA  
RADICACIÓN: 760013103001-2021-00085-00.

AUTO INTERLOCUTORIO # 330

Procede el Despacho a resolver el recurso de reposición interpuesto por el apoderado judicial de la parte ejecutada, contra el auto # 266 del 13 de julio de 2021, mediante el cual se libró mandamiento de pago dentro del presente asunto.

RECUENTO PROCESAL:

La parte demandante, promueve proceso ejecutivo hipotecario en contra de JORGE ENRIQUE FERRO HERRERA, el cual correspondió por reparto a este despacho, quien, después de subsanadas las falencias advertidas en el auto del 31 de mayo 2021 y el auto 283 del 28 de junio del mismo año, mediante providencia del 13 de julio de 2021, libró el correspondiente mandamiento de pago de acuerdo con lo solicitado en el escrito de demanda.

Una vez compareció el demandado, por intermedio de su apoderado judicial, interpuso una reposición contra el aludido auto recurso de reposición, bajo el argumento que el título base de la presente ejecución es un título complejo, ello teniendo en cuenta que la obligación que se persigue es derivada de un crédito de vivienda y de conformidad con lo establecido por la ley 546 de 1999 se deben cumplir otros requisitos formales del título.

Aunado a lo anterior, afirma que la norma en mención dispone que es una obligación que se debe “redenominar” y “reliquidar el crédito”, reliquidación que además debe ser aprobada por la Superintendencia financiera, y en el presente asunto, la misma fue elaborada por un contador público, lo cual transgrede el principio de legalidad, pues, según sus dichos, no es un dictamen privado lo que debe presentarse, sino uno que cumpla con las exigencias legales (Art. 20 Ley 546 de 1999).

Dicho lo anterior, sostiene que se hecha de menos que la reliquidación presentada por la acreedora contenga la aprobación de la Superintendencia Financiera, lo cual es una obligación legal, y si bien el juzgado en auto del 28 de junio del 202, inadmitió la demanda haciendo énfasis en la mentada omisión, lo cierto es que la misma no ha sido superada, *“pues al proceso ejecutivo no es declarativo y pudiera conformarse con pruebas aportadas en el proceso, sino que requiere, desde el umbral, que el título cumpla con las exigencias legales para que pueda indicarse que contiene obligación expresa, clara y exigible.”*

Teniendo en cuenta lo que antecede, manifiesta que las características de expresividad y claridad, las cuales son el soporte de la ejecución, se echan de

menos en esta oportunidad, menos la exigibilidad, debido a que la ausencia de asistencia a una audiencia de conciliación no genera la exigibilidad de obligaciones.

Decantado lo anterior, afirma que el pagaré base de la presente ejecución no cumple con las exigencias para ser tenido en cuenta como un título valor complejo, razón por la cual decae el mandamiento de pago librado; por otro lado indica que al subsanar la demanda el demandante intentó que el Despacho pidiera documentos que constituyen título ejecutivo, lo cual resulta contrario a las exigencias procesales de título complejo y contraría lo establecido en el artículo 78.10 del C.G. del P., bajo ese entendido advierte que la falencia no fue subsanada, pues, según sus dichos, era deber de la parte activa allegar, previo desglose, la documentación que reposaba en los Juzgados 25 Civil Municipal y 8 Civil del Circuito de Cali, ya que no es posible variar la documentación que contenga el título ejecutivo, cuando ella ya estuvo presente en sede judicial, artículo 116 *ibídem*.

Por otro lado, sostiene que, la cadena de endosos del pagaré objeto de la presente ejecución no está constituida en debida forma, pues ninguno de los endosos o cesiones cuenta con la acreditación que exige el artículo 663 del Código de Comercio, lo cual determina que la demandada no tiene capacidad para ser parte en dentro del presente asunto; es decir, se trata de una excepción previa de incapacidad o indebida representación del demandante la cual puede ser alegada a través del recurso de reposición.

Por último, arguye que, la COMPAÑÍA DE GERENCIAMIENTO DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. EN LIQUIDACION, por disposición legal, no tiene capacidad ni legitimidad para celebrar negocios con respecto a su objeto social, dado que había entrado en liquidación.

Dicho lo anterior, solicita:

*“Reponer para revocar el auto No. 266 de fecha 13 de julio de 2021, por medio del cual se libró mandamiento de pago en contra de JORGE ENRIQUE FERRO HERRERA y a favor de JULIA CASTRO CARVAJAL. En su lugar, niéguese el mandamiento de pago solicitado.*

*Ordénese el levantamiento de las medidas de embargo y secuestro dispuestas en el auto de mandamiento de pago.*

*Condénese en costas y perjuicios a la parte demandante y a favor de la demandada.”*

#### TRÁMITE

Surtido el traslado respectivo, el apoderado judicial de la demandante manifiesta que la reestructuración del crédito fue realizada por un profesional especializado en el tema, quien se encuentra incluido en la lista de auxiliares de la justicia y ha sido encargado por múltiples Despachos judiciales para realizar esa clase de experticia.

Así mismo, resalta que la reestructuración se elaboró atendiendo las directrices de la Ley 546 de 1999 y las sentencias C-955-2000 y SU-813-2007 de la Corte Constitucional, además de tenerse en cuenta documentos que obraban en procesos hipotecarios que se adelantaron en otra oportunidad contra el aquí demandado, por la misma obligación.

Aunado a lo anterior, afirma que la reestructuración la cual se acoge a lo dispuesto en las Circulares 068 y 085 del 2000, en varias ocasiones se intentó poner en conocimiento del aquí demandado, sin embargo, la notificación ha resultado infructuosa, y aunque también el Centro de Conciliación Fundafas, envió citaciones, las cuales fueron recibidas en la portería del condominio al que se enviaron las notificaciones iniciales, con el fin que el aquí demandado concurriera a la audiencia para acordar con su acreedora la reestructuración del crédito, aquel no asistió a la misma.

Dicho lo anterior, expresa que su prohijada cumplió con la exigencia de reestructuración del crédito de vivienda, y por distintos medios se intentó acordarlo con el demandado, y el mismo ha adoptado una conducta renuente y de ocultamiento, lo cual no le resta validez a la reestructuración realizada.

En lo que se refiere a la subsanación de la demanda, señala que el presente proceso se inició con base en el pagaré No 11007183-3 suscrito por el demandado Jorge Enrique Ferro Herrera el 13 de febrero de 1990 en favor del Banco Central Hipotecario y la hipoteca abierta de primer grado constituida por el deudor sobre el inmueble de su propiedad, mediante la escritura pública No 291 del 29 de enero de 1990 de la Notaría Tercera del Círculo de Cali, documentos que fueron arribados con la demanda, así como el documento contentivo de la reestructuración del crédito, en razón a ello sostiene que no hay razón de ser para que el apoderado de su contraparte exija que se aporten los documentos que obraron en los procesos adelantados en los Juzgados 25 Civil Municipal y 8° Civil del Circuito de Cali, contra el aquí demandado.

En lo que respecta a las cesiones del título base la presente ejecución, manifiesta que las mismas se encuentran individualizadas en los hechos 3 a 10 del libelo demandatorio, documentos que se encuentran en poder de su mandante, en virtud a que fueron entregados por el Juzgado 25 Civil Municipal de Cali.

#### PROBLEMA JURIDICO PARA RESOLVER:

El problema Jurídico a resolver se centra entonces en determinar si se debe revocar o no el mandamiento de pago emitido dentro de este asunto, de acuerdo a los fundamentos esbozados por la parte demandada dentro del recurso propuesto, que se sintetizan en que el crédito hipotecario exigido no ha sido reliquidado ni reestructurado.

#### CONSIDERACIONES:

En aras de resolver el problema jurídico planteado, es necesario transcribir lo dispuesto en el inciso 2 del artículo 430 que a la letra indica:

##### ***“Artículo 430. (...)***

*Los requisitos formales del título ejecutivo sólo podrán discutirse mediante recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo. No se admitirá ninguna controversia sobre los requisitos del título que no haya sido planteada por medio de dicho recurso. En consecuencia, los defectos formales del título ejecutivo no podrán reconocerse o declararse por el juez en la sentencia o en el auto que ordene seguir adelante la ejecución, según fuere el caso.*

*(...)”*

De cara a lo anterior, y descendiendo sobre el caso en concreto, encuentra el Despacho que el título base de la presente ejecución es un pagaré derivado de un crédito hipotecario otorgado al demandado, o en su defecto para adquisición de vivienda, el cual fue pactado en UPAC y al cual se le han realizado varios endosos y cesiones, tal y como consta en el escrito de la demanda y en los anexos aportados con la misma.

Después de librado el correspondiente mandamiento de pago, y una vez compareció el demandado, elevó recurso de reposición bajo el argumento central que el crédito no fue rede nominado y reliquidado conforme a lo establecido en el artículo 41, parágrafo 3 de la Ley 546 de 1999, reliquidación que además debe ser aprobada por la Superintendencia financiera de Colombia y no por un particular como sucedió en el presente asunto; omisión que no permite que el título base de la presenta ejecución sea exigible, pues el deber que se eludió es parte de la constitución del título ejecutivo complejo que se pretende ejecutar.

Y, finalmente hizo alusión a que no existe cadena de endosos, en virtud a que los realizados no cumplen con lo establecido en el artículo 663 del Código de Comercio, específicamente, no haber acreditado la calidad del endosante.

Dicho lo anterior, en primera medida, debe traerse a colación lo establecido en los artículos 41 y 42 de la Ley 546 de 1999, los cuales establecen lo siguiente:

**“ARTÍCULO 41.-** Abonos a los créditos que se encuentren al día. Los abonos a que se refiere el artículo anterior se harán sobre los saldos vigentes a 31 de diciembre de 1999, de los préstamos otorgados por los establecimientos de crédito para la financiación de vivienda individual a largo plazo así:

1. Cada establecimiento de crédito tomará el saldo en pesos a 31 de diciembre de 1999, de cada uno de los préstamos, **que se encuentren al día el último día hábil bancario del año de 1999.**

Para efectos de determinar el saldo total de cada obligación, se adicionará el valor que en la misma fecha tuviere el crédito otorgado por el Fondo De Garantías de Instituciones Financieras, Fogafin, en virtud de lo dispuesto por los artículos 11 y 12 del Decreto Extraordinario 2331 de 1998, cuando fuere del caso.

2. **El establecimiento de crédito reliquidará el saldo total de cada uno de los créditos, para cuyo efecto utilizará la UVR que para cada uno de los días comprendidos entre el 1 de enero de 1993 y el 31 de diciembre de 1999, publique el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, de conformidad con la metodología establecida en el Decreto 100% de 1999. (Subrayas del Despacho).**

3. El Gobierno Nacional abonará a las obligaciones **que estuvieren al día el 31 de diciembre de 1999** el monto total de diferencia que arroje la reliquidación indicada en el numeral anterior, mediante la entrega de los títulos a que se refiere el parágrafo 4 del presente artículo, **o en la forma que lo determine el Gobierno Nacional.**

**PARÁGRAFO 1.-** Para la reliquidación de los saldos de los créditos destinados a la financiación de vivienda individual de largo plazo, otorgados por los establecimientos de crédito en moneda legal, se establecerá una equivalencia entre la DTF y la UPAC, **en los términos que determine el Gobierno Nacional,** con el fin de comparar el comportamiento de la UPAC con el de la UVR, a efectos de que tengan la misma rebaja que la correspondiente a los créditos pactados en UPAC.

**PARÁGRAFO 2.-** Los establecimientos de crédito tendrán un plazo de tres (3) meses, contados a partir de la presente Ley para efectuar la reliquidación. Los intereses de mora a que hubiere lugar por concepto de cuotas de amortización no atendidas durante este lapso, serán descontados del valor que al deudor moroso le correspondiere por concepto de abono para la reducción de saldo de su crédito. (Subrayas del Despacho).

**PARÁGRAFO 3.-** Si los beneficiarios de los abonos previstos en el presente artículo incurrieren en mora de más de doce (12) meses, el saldo de la respectiva obligación se incrementará en el valor del abono recibido. El establecimiento de crédito devolverá al Gobierno Nacional títulos a los que se refiere el parágrafo cuarto del presente artículo por dicho valor. En todo caso si el crédito resultare impagado y la garantía se hiciera efectiva, el establecimiento de crédito devolverá al Gobierno Nacional la parte proporcional que le corresponda de la suma recaudada.

**PARÁGRAFO 4.-** El Gobierno Nacional queda autorizado para emitir y entregar Títulos de Tesorería, TES, denominados en UVR y con el rendimiento que éste determine, con pagos mensuales, en las cuantías requeridas para atender la cancelación de las sumas que se abonarán a los créditos hipotecarios. Dichos títulos serán emitidos a diez (10) años de plazo. Estas operaciones sólo requerirán para su validez del decreto que ordene su emisión y determine las condiciones de los títulos, que podrán emitirse con cargo a vigencias futuras y con base en los recursos provenientes de las inversiones forzosas establecidas por la presente Ley.

**Declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-955 de 2000, excepto el texto subrayado que se declaró INEXEQUIBLE.**

**ARTÍCULO 42.-** Abono a los créditos que se encuentren en mora. Los deudores hipotecarios que estuvieren en mora al 31 de diciembre de 1999, podrán beneficiarse de los abonos previstos en el artículo 40, **siempre que el deudor manifieste por escrito a la entidad financiera su deseo de acogerse a la reliquidación del crédito, dentro de los noventa (90) días siguientes a la vigencia de la Ley.**

**Cumplido lo anterior**, la entidad financiera procederá a condonar los intereses de mora y a reestructurar el crédito si fuere necesario. (Subrayas del Despacho).

A su turno, el Gobierno Nacional procederá a abonar a dichas obligaciones el monto total de la diferencia que arroje la reliquidación de la deuda, efectuada de conformidad con lo previsto en el numeral 2 del artículo 41 anterior, mediante la entrega al respectivo establecimiento de crédito de los títulos a que se refiere el parágrafo cuarto del mismo artículo 41.

**PARÁGRAFO 1.-** Si los beneficiarios de los abonos previstos en este artículo incurrieren en mora de más de doce (12) meses, el saldo de la respectiva obligación se incrementará en el valor del abono recibido. El establecimiento de crédito devolverá al Gobierno Nacional títulos a los que se refiere el parágrafo 4 del artículo 41, por dicho valor. En todo caso, si el crédito resultare impagado y la garantía se hiciera efectiva, el establecimiento de crédito devolverá al Gobierno Nacional la parte proporcional que le corresponda de la suma recaudada.

**PARÁGRAFO 2.-** A las reliquidaciones contempladas en este artículo les serán igualmente aplicables el numeral 1 del artículo 41 anterior, así como lo previsto en los párrafos 1 y 2 del mismo artículo.

**PARÁGRAFO 3.-** Los deudores cuyas obligaciones se encuentren vendidas y sobre las cuales recaigan procesos judiciales que dentro de los noventa (90) días siguientes a la entrada en vigencia de la presente Ley decidan acogerse a la reliquidación de su crédito hipotecario, tendrán derecho a solicitar suspensión de los mencionado procesos. Dicha suspensión podrá otorgarse automáticamente por el juez respectivo. En caso de que el deudor acuerde dentro del plazo la reliquidación de su obligación, de conformidad con lo previsto en este artículo el proceso se dará por terminado y se procederá a su archivo sin más trámite. Si dentro del año siguiente a la reestructuración del crédito el deudor incurriere nuevamente en mora, los procesos se reiniciarán a solicitud de la entidad financiera y con la sola demostración de la mora, en la etapa en que se encontraban al momento de la suspensión, y previa actualización de su cuantía.

**Declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-955 de 2000, excepto el texto subrayado que se declaró INEXEQUIBLE.”**

De cara a lo anterior, advierte el Despacho que es una obligación ineludible por parte de los establecimientos de crédito, reliquidar y reestructurar los créditos de vivienda otorgados, bajo el sistema de financiación primitivo del UPAC, en fecha anterior a la vigencia de la Ley 546 de 1999, ocurrido ello el día 23 de diciembre de 1999 (Diario Oficial No. 43.827).

Así las cosas, una vez revisado el expediente de la referencia, el libelo demandatorio y sus anexos, destaca el despacho que la reliquidación de que trata la norma en cita no fue aportada con la demanda ejecutiva y tampoco existe argumentación alguna de la cual se pueda inferir que la misma se llevó a cabo con relación al crédito de vivienda que nos ocupa y por parte de la entidad financiera que expidió inicialmente el pagaré fuente del recaudo.

De igual modo, lo referente al argumento del recurrente, relativo a que allegó con aquel libelo introductor, una “reliquidación” elaborada por un contador público, la cual no cumple con el aval de la Superintendencia Financiera, es menester resaltar, que lo allegado corresponde realmente a una reestructuración del crédito hecha por el actual cesionario del crédito, a través de un contador y remitida al demandado la cual fue devuelta, porque el mismo no residía en la dirección a la cual fue enviada, tal y como consta en el archivo No. 03, págs. 67 a 77 del expediente digital.

Lo anterior, determina, así mismo, que la mencionada reestructuración del crédito que aporta con la presente ejecución, finalmente aparece que no fue concertada o puesta en conocimiento del aquí demandado.

En ese orden de ideas, lo expuesto permite concluir con claridad que tratándose de un cobro ejecutivo de un crédito de vivienda contentivo de una obligación pactada inicialmente en la unidad UPAC, suscrito el 13 de febrero de 1990 (archivo 03, folios 1-4), que resulta previo entonces al 31 de diciembre de 1999, data en que empezó a regir la Ley 546 de 1999, no ha sido reestructurado en los términos de dicha disposición, de común acuerdo entre acreedor-deudor, lo que impide su ejecución, o incluso, la terminación de ésta si se ha iniciado en contra del deudor y no se atendido aquel procedimiento con el concurso previo de aquel.

En apoyo de lo anterior se trae a colación, lo establecido por la Honorable Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, la que en sentencia STC9367-2019, del 17 de julio del 2019, M.P. AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO, señaló:

*“En efecto, esta Corporación ha sido enfática en precisar que, tratándose del cobro ejecutivo de una obligación contraída antes del 31 de diciembre de 1999, en UPAC e incluso en pesos con capitalización de intereses, para la adquisición de vivienda, que no ha sido reestructurada en los términos de la Ley 546 de 1999, es deber de los operadores judiciales atender la solicitud del deudor tendiente a que se cumpla esta exigencia, pues tal olvido resta exigibilidad a la obligación.*

*Ciertamente, sobre tal temática ha expresado la Sala que:*

*En efecto, la citada reestructuración es obligación de las entidades crediticias, a efectos de ajustar la deuda a las reales capacidades económicas de los obligados, cuestión exigible a los cesionarios si se tiene en cuenta que aquéllos reemplazan en todo al cedente. Esta Corporación en casos de contornos similares, ha sido coherente en predicar la imposibilidad de continuar con una ejecución cuando no se encuentra acreditada la reestructuración del crédito (CJS STC, 31 oct. 2013, rad. 02499-00; reiterado en CSJ STC, 20 may. 2013, rad. 00914-00; 22 jun. 2012, rad. 00884-01; 19 sep. 2012, rad. 00294-01; y 13 feb. 2014, rad. 2013-0645-01, entre otros).*

*Y en reciente pronunciamiento esta Colegiatura indicó que:*

*No debe dejarse de lado que el artículo 42 de la Ley 546 de 1999, estableció el derecho a la reestructuración en favor de los deudores de acreencias hipotecarias para la adquisición de vivienda otorgados inicialmente mediante UPAC, el cual obliga convenir el pago acorde con la realidad financiera de los afectados.*

*Por tal motivo, esa medida no resulta discrecional para el acreedor, mucho menos renunciabile por la deudora, en razón de su importancia constitucional. De ese modo, el propósito de diferir el saldo según las reales posibilidades financieras de la tutelante, vale insistir, de acuerdo con sus circunstancias concretas, persigue evitar que las familias sigan perdiendo injusta y masivamente sus hogares, de ahí que la reestructuración para esa clase de coercitivos, integre el título complejo y su ausencia impida adelantar el cobro (CSJ ATC2421, 25 abr. 2016, rad. 2015-02667-01).*

(...)

6. Sobre el asunto que nos ocupa la atención, esta Sala ha precisado que:

*...los pormenores acerca de la realización del acuerdo de reestructuración, corresponde efectuarlos directamente al demandante y al deudor, o en su defecto por aquél, siendo éstos y no el Juez, quienes deben evaluar los criterios de viabilidad de la deuda y la situación económica actual de la deudora, para así dar paso a establecer nuevas condiciones en cuanto a ‘...plazo, modalidad de amortización y tasa de la deuda...’<sup>1</sup>.*

*No debe dejarse de lado que el artículo 42 de la Ley 546 de 1999, estableció el derecho a la reestructuración en favor de los deudores de acreencias*

---

<sup>1</sup> Corte Constitucional, sentencia SU -787 de 2007.

*hipotecarias para la adquisición de vivienda otorgados inicialmente mediante UPAC, el cual obliga convenir el pago acorde con la realidad financiera de los afectados.*

*Por tal motivo, esa medida no resulta discrecional para el acreedor, mucho menos renunciable por la deudora, en razón de su importancia constitucional. De ese modo, el propósito de diferir el saldo según las reales posibilidades financieras de la tutelante, vale insistir, de acuerdo con sus circunstancias concretas, persigue evitar que las familias sigan perdiendo injusta y masivamente sus hogares, de ahí que la reestructuración para esa clase de coercitivos, integre el título complejo y su ausencia impida adelantar el cobro (CSJ ATC2421, 25 abr. 2016, rad. 2015-02667-01; reiterada en CSJ STC5656-2016, rad. 2016-01031-00).*

*En el mismo sentido, se ha resaltado que:*

*...[del] artículo 42 de la Ley 546 de 1999, se extrae el deber ineludible para las entidades financieras, de reliquidar y reestructurar los créditos de vivienda en UPAC, vigentes al 31 de diciembre de 1999... cuya recuperación pretendían ante los estrados judiciales, pues, para esa fecha todos ellos quedaron con la posibilidad de replantear la forma de pago, de acuerdo con las condiciones económicas de los propietarios que estaban en peligro de perder su lugar de habitación...*

*El incumplimiento de esa carga, en consecuencia, se constituye en un obstáculo insalvable para el inicio y el impulso de los procesos hipotecarios estrictamente relacionados con créditos de vivienda inicialmente concedidos en UPAC, por formar parte de un título ejecutivo complejo cuya acreditación se hace imprescindible, para obtener la orden de apremio en caso de mora de los deudores o si, llevado a cabo ese trabajo, es manifiesta la imposibilidad de satisfacción de éstos con sus actuales ingresos...*

***Si tal falencia no es advertida al momento de librar mandamiento de pago, exige un pronunciamiento de los falladores a petición de parte o por vía del examen oficioso de los instrumentos representativos del crédito cobrado, aún en segunda instancia, por tratarse de un tópico relacionado con la exigibilidad de las obligaciones hipotecarias que llevan inmersos los elevados derechos a la vivienda digna e igualdad entre los deudores de ese sistema...***

*Por ende, si se desatiende esa labor inquisitiva de revisar la suficiencia de los documentos allegados como base de recaudo, por mandato excepcional que emana de la normatividad expedida para conjurar una crisis social, como excepción al principio dispositivo que rige la alzada, se incurre en una vía de hecho que es susceptible de protección...*

*Pasar por alto tal proceder, como si la mera culminación de los hipotecarios de créditos en UPAC relacionados con unidades habitacionales individuales fuera suficiente, sería desconocer los efectos protectores de la Ley de Vivienda, diluidos con el agotamiento parcial de los ordenamientos del párrafo tercero del artículo 42...*

*Tal etapa, esto es, poner fin a un proceso hipotecario sin que mediara pago, sólo constituía un paso para normalizar la situación de los deudores, que se*

*complementaría, indiscutiblemente, con la posibilidad cierta de revisar de consuno entre acreedor y deudor como se diferirían los saldos pendientes...*

*Bajo este entendido, al no analizar los juzgadores a ciencia y paciencia si en los nuevos cobros de créditos de vivienda, cuyos deudores fueron beneficiados con el respiro que les confirió la ley mediante el cese de la ejecución, se satisficieron a cabalidad cada uno los condicionamientos que habilitaban ese posterior reclamo coercitivo de las entidades financieras, se desvirtúa el propósito que inspiró dicha regulación...*

*Esto por cuanto en estos especiales casos, a diferencia de cualquier recaudación compulsiva, no se trata de verificar el incumplimiento de una obligación en los plazos inicialmente pactados, conforme aparece en el título, sino la materialización de la imposibilidad para los demandados de solventar un crédito con el cual buscaron, antes que incrementar su patrimonio, solucionar una necesidad básica de orden superior...*

*Por esto, **es labor irrenunciable del fallador escudriñar si quien está en riesgo de perder su vivienda contó con la oportunidad de replantear las condiciones de pago, mediante la reestructuración del crédito**, pues, sólo en caso de una dificultad manifiesta en asumir el total de la deuda o ante el quebrantamiento de las nuevas estipulaciones convenidas, estaría habilitado el camino para pedir la venta forzada del inmueble, máxime en aquellos casos en que se cuestiona, directa o indirectamente, la suficiencia del título base de recaudo... (Resaltado fuera de texto, CSJ STC, 3 jul. 2014, rad. 2014-01326-00; reiterada el 7 abr. 2015, rad. 2015-00601-00; y STC8059, 25 jun. 2015, rad. 2015-00683-01)."* (Subrayas del Despacho)

Al abrigo de lo anterior, y en atención a la labor que demanda la ley y la jurisprudencia nacional, en relación con créditos de vivienda otorgados en UPAC, antes de la promulgación de la Ley 546 de 1999, advierte este juzgador que el demandante al impetrar la presente demanda ejecutiva pasó por alto cumplir las cargas que la ley en mención le asigna, esto es (i) reliquidar y (ii) reestructurar aquel crédito, procedimientos que adicionalmente son diversos (Ley 546 de 1999), amén que frente a este último procedimiento que ha presentado el demandante, no fue finalmente concertado con el deudor, puesto que ni siquiera pudo ser notificado de su contenido, y como bien lo reconoce el mismo accionante en la demanda ejecutiva presentada.

De cara a lo anterior, este juzgador no puede pasar por alto que, y aunque la reestructuración del crédito haya sido aportada con la demanda, y que ésta debe hacerla ahora el cesionario del crédito, según lo ha señalado igualmente la jurisprudencia civil, como la anteriormente trascrita (obligación del cesionario del crédito hipotecario), lo cierto es que la misma al no ser concertada con el deudor, transgrede el propósito para el cual fue creada, que no es más que diferir el saldo adeudado, pero teniendo en cuenta las posibilidades financiera del deudor, precisándose también que en ningún caso se podrá obviar la reestructuración, pues la ausencia de la misma, hace imposible adelantar el cobro ejecutivo de lo adeudado, ya que para este tipo de asuntos, la reestructuración es un documento que reintegra el título que se torna entonces en complejo, unido a lo concerniente a la reliquidación del crédito que debió igualmente hacerse al entrar en vigencia aquella legislación.

Finalmente, teniendo en cuenta que el demandante ha incumplido con su deber de realizar la reliquidación del crédito y, además, de manera consensuada con el deudor, reestructurar el mismo, lo cual es indispensable para iniciar la acción ejecutiva derivada de un crédito de vivienda concedido en UPAC, impone al Despacho revocar el auto No. 266 del 13 de julio del 2021, por medio del cual se libró mandamiento de pago a favor de JULIA CASTRO CARVAJAL (cesionario del derecho de crédito), y en contra del demandado JORGE ENRIQUE FERRO HERRERA, al igual que ordenará el levantamiento de la medida de embargo y secuestro del bien inmueble identificado con Matricula Inmobiliaria N. 370-321745 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

En mérito de lo anteriormente expuesto, el juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: REPONER para revocar el auto No. 266 del 13 de julio del 2021, por medio del cual se libró mandamiento de pago, por lo expuesto en la parte motiva de este auto.

SEGUNDO: LEVANTAR la medida de embargo y secuestro del bien inmueble identificado con Matricula Inmobiliaria N. 370-321745 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali. LÍBRESE COMUNICACIÓN.

TERCERO: ORDENAR la terminación inmediata de este proceso ejecutivo y el archivo de lo actuado.

NOTIFIQUESE

EL JUEZ,



ANDRÉS JOSÉ SOSSA RESTREPO

<p>Juzgado 1 Civil del Circuito de Oralidad Secretaria Cali, <b>30 DE JUNIO 2023</b> Notificado por anotación en el estado No. <b>110</b> De esta misma fecha  Guillermo Valdez Fernández Secretario</p>
--